



ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM HAL BANK DILIKUIDASI DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR

Tesis

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

**FATIMA SYURAINI DEWI
B4B 007 077**

**PEMBIMBING :
H.Mulyadi, SH.MS.
Yunanto, SH.M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**



**ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM HAL BANK
DILIKUIDASI DI KANTOR PERTANAHAN
JAKARTA TIMUR**

Tesis

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

**FATIMA SYURAINI DEWI
B4B 007 077**

PEMBIMBING :

**H.Mulyadi, SH.MS.
Yunanto, SH.M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

© FATIMA SYURAINI DEWI 2009

**ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM HAL BANK
DILIKUIDASI DI KANTOR PERTANAHAN
JAKARTA TIMUR**

**Disusun Oleh :
FATIMA SYURAINI DEWI
B4B 007 077**

**Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 14 Maret 2009**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing I

Pembimbing II

H.Mulyadi, SH., MS.
NIP. 130 529 429

Yunanto, SH., M. Hum
NIP. 131 689 627

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

H. Kashadi, SH., MH.
NIP. 131 124 438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **FATIMA SYURAINI DEWI**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 14 Maret 2009

Yang menerangkan,

FATIMA SYURAINI DEWI

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Illahi Rabb, dan sudah tentu ini adalah atas segala barokah, rahmah dan karunia yang telah dan akan terus dan terus Allah Rabbal'alammin limpahkan kepada penulis, atas rampungnya penulisan Tesis ini dengan judul : **“Roya Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur”**.

Salah satu tiang dari berbagai tiang ajaran agama Islam yang sangat penting adalah menghargai akal manusia. Junjungan kita Nabi Besar Muhammad Sallallahu Alaihi Wassalam meletakkan akal pada tempat yang terhormat, menjunjung setinggi-tingginya, menjadikan akal sebagai salah satu sarana untuk mengenal Allah Subhahu Wa Ta'ala.

Di dalam kandungan Al Qur'an banyak terdapat pertanyaan untuk memikat perhatian supaya manusia menggunakan pikirannya dan mendorong untuk menjalankan akalnya, guna mengenal, mengetahui, memperhatikan, menelaah dan mengkaji segala sesuatu yang terhampar di alam jagad raya ini :

أَفَلَا تَتَفَكَّرُونَ

“kenapa kamu tidak berfikir”

(Al Qur'an, surat Al An Aam : ayat 50)

Sudah tidak syak lagi bahwa salah satu dari jasa Islam bagi manusia dan kemanusiaan adalah mobilisasi rasio, dan selaku umat Islam adalah

merupakan kewajiban menggunakan akal pikiran karena Islam mencela orang yang tidak menggunakan akalnya, Islam melarang bertaqlid buta, mengikuti apa yang ada tanpa melalui proses berpikir.

Salah satu jalan untuk menggunakan akal pikiran adalah melalui pendidikan yang pada hakekatnya bermakna pengalaman dari satu generasi ke generasi berikutnya, dan yang dialihkan itu bukan saja pengalaman individual, melainkan timbunan pengalaman dari generasi masa lampau yang mencakup segala dimensi dalam kehidupan.

Untuk itulah penulisan Tesis ini dirampungkan secara seoptimal mungkin, sekurang-kurangnya mengandung dua hal didalamnya. Hal pertama adalah guna memenuhi kewajiban akhir dalam menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang dan hal kedua merupakan pengejawantahan dari tukilan ayat tersebut tadi dengan maksud sebagai sarana latihan bagi penulis untuk mengkaji permasalahan yang dihadapi berdasarkan penalaran yang objektif dan konstruktif dengan mengkaji bidang disiplin ilmu yang penulis tekuni selama ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa sebagai manusia biasa yang memiliki segala keterbatasan, dalam penyusunan karya ilmiah dalam bentuk Tesis ini masih terdapat kekurangan baik materi maupun teknis penyusunannya, oleh karena itu koreksi dan saran sangat penulis harapkan, maka dengan terwujudnya Tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada para pihak telah membantu yang akhirnya membukakan jalan demi kelancaran dalam menempuh dan merampungkan studi ini.

Dari lingkungan keluarga terdekat, Ayahanda tercinta H. Zainal Abidin Hasyim dan Almarhumah Ibunda tercinta Hj. Aziza, tiada kata yang dapat diucapkan yang dianggap sepadan untuk membalas kebaikan beliau, ketulusan dan ketekunannya hingga penulis dapat berjalan dan melangkah hingga sejauh ini.

Tidak lupa penulis ucapkan dengan penuh cinta dan kasih sayang untuk suamiku Didin Komarudin, SH, dan kedua anandaku Safitri Difa Kaluza (Zaza) dan Refanda Widiensyah Kaluza (Efan), yang pada akhirnya setelah sekian lama ku tinggalkan pada setiap akhir pekan, usai sudah dengan sejuta rasa bahagia yang tidak dapat dilukiskan, yang telah dan akan terus memotifasi penulis untuk merampungkan studi ini yang merupakan awal pijakan dari sekian banyak anak tangga asa guna menyongsong dan meraih tiap butir sinar mentari kehidupan sebagai anugrah dan karunia Illahi Rabb yang tak ternilai harganya. Berpikir melalui logika adalah dasar berpijak dan melangkah, itulah yang diucapkan suami tercinta berulang dan berulang.

Demikian pula halnya atas dukungan adindaku, Syafri Jaya, S.E. beserta istrinya Rini Safitri Dewi, SM. AKPM., dan Nadia Nursari putri tercintanya, Sri Robiah, SM. AKPM beserta suaminya Ir. Hasan Syukur, dan Fierliansyah Asria Aziz putra tercintanya, Purnama Azmi, SE beserta suami tercintanya Mustafa Idris, Ir. Nurul Jannah dan Syahrial Nurul putra tercintanya, dan sibungsu adinda ku tersayang, Indra Lesmana Kurniawan. Juga kepada kakanda Hj. Yaya Asmara, H. Endang Koesnendar, SH, H. Drs. Tatang Chaidar beserta Istri Eli Suherli, pamanda H. Drs. Abdul Syukur dan Istri, tempat penulis berkeluh kesah di Semarang, Bapak dan ibu kost yang senantiasa ramah menyambut

penulis kala datang ditengah lelahnya malam. Juga tidak dapat diucapkan dengan kata, terimakasih teramat dalam penulis layangkan kepada Kakanda H. Mohammad Tohir, SH, Bapak Notaris Iswandono Poerwodinoto, SH, dan rekan-rekanku Nur Azis Hakim, SH, Afrison, SH, Agus Setiyadi Hadisusilo, SH, Rusdiono, SH, R. Adj. Dyah Sulistyoningtyas Kusumawardhani, SH, Oktorianti, SH, Esti Handayani, SH, Wanti Yulianti, SH, Helen Somalay, SH, Joe Hasyim, SH, H. Dr. Drs. Heru Kreshna Reza, SH. M.Si, Dr. Asep Kurnia, SH, Firdaus Wajiddin, SH, dan kakanda tercinta Sandra Devy, SH, dan rekan-rekanku yang tidak dapat dituliskan satu per satu.

Pada kesempatan ini juga penulis haturkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membukakan pintu dalam menyelesaikan studi ini, khususnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS, Med.,Spd.And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak H. Kashadi, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;

6. Bapak H. Mulyadi, SH, MS, selaku dosen pembimbing dan sudah dianggap sebagai Ayahanda serta Bapak Yunanto, SH, M.Hum, selaku dosen pembimbing, dimana beliau dengan sabar dan tanpa jenuh senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan kesempatan, tenaga dan pikiran maupun dorongan moril yang begitu besar artinya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
7. Staf Pengajar, Bapak dan Ibu Dosen termasuk asisten yang telah dengan tulus ikhlas memberikan ilmu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi, dan karyawan/karyawati staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Perogram Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Tim Reviewer Proposal dan Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan Proposal Penelitian dan bersedia menguji Tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan.
9. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2007, terima kasih atas persahabatan yang telah kita jalani selama perkuliahan dan seterusnya.
10. Bapak/Ibu/saudara-saudari yang duduk di instansi terkait yang telah memberikan keterangan, penjelasan yang diperlukan guna penyusunan Tesis ini.

Semoga segenap yang terlibat hingga terselesaikannya Tesis ini, mendapat ganjaran yang setimpal dari Allah Maha Pemurah dan Maha Penyayang, Amiin...

Dan Tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang Hukum Perdata khususnya Hukum perikatan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis. Oleh karena itu kepada seluruh pembaca mohon memaklumi dan hendaknya memberikan kritik dan saran yang membangun.

Semarang, 14 Maret 2009

Penulis

ABSTRAK

**ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM HAL BANK DILIKUIDASI
DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR**

**Oleh :
FATIMA SYURAINI DEWI, S.H.**

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dalam praktek, khususnya yang menyangkut pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, masih banyak ditemukan kendala-kendala baik yang bersifat teknis maupun administratif. Hal demikian juga terjadi pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur, kendala administratif tersebut antara lain adalah ada sertifikat yang mana krediturnya adalah bank yang telah dilikuidasi dan asetnya telah dikuasai oleh PT. PPA (dahulu BPPN), pada saat sertifikat akan di proses Roya, ternyata sertifikat tersebut hilang. Sehingga dalam masalah ini siapa yang berwenang mengajukan permohonan penggantian sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat).

Penelitian ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan kuisioner dan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh : 1). Pelaksanaan royas Hak Tanggungan dalam hal bank dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu bahwa dalam surat permohonan royas tersebut kreditor melampirkan asli sertifikat hak atas tanah dan asli sertifikat Hak Tanggungan dan dalam sertifikat hak atas tanah disebut klausula royas hutang sudah dibayar lunas. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan royas atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah debitor, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut hapus; 2). Apabila kreditor yang telah berubah (dilikuidasi dan/atau dialihkan), dalam prakteknya tidak diadakan perubahan catatan pada Sertifikat Hak Tanggungan maupun sertifikat hak atas tanah yang dibebani. Hanya pada saat akan melakukan pencoretan (royas), maka akan timbul masalah siapa yang berhak mengeluarkan Surat Royanya. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dapat diatasi dengan meminta Surat Royas kepada kreditor baru (dalam hal ini PT. PPA atau bank pengelola aset yang telah dilikuidasi). Selain Surat Royas, diperlukan pula dokumen tambahan lainnya berupa riwayat peralihan dari kreditor lama (yang pertama) beralih ke kreditor baru.

Kata kunci : Roya Jaminan, Hak Tanggungan

Abstract

ROYA (THE RULING OUT PROCESS) OF WARRANTY RIGHTS UPON BANK LIQUIDATION UPON THE LAND AFFAIRS OFFICE OF EAST JAKART A

B y :

FATIMA SYURAINI DEWI, S.H.

The execution of Warranty Rights Registry within the practice, especially which is related to Warranty Rights Registry upon the local Land Affairs Office, still faces obstacles either technical or administrative. It is also faced by Land Affairs Office of East Jakarta. The administrative obstacle is such as the existence of certificate whereas the creditor was the liquidated bank and the asset has been possessed by PT. PPA (aforementioned BPPN), when the certificate would be *Roya* executed, it was lost. So that upon the matter, which party that possesses the authorization to apply the request of the certificate substitution to the National Land Affairs Board (local Land Affairs Office) is.

The research was completed upon Land Affairs Office of East Jakarta. The used research method was juridical empirical, which is law research by completing the recent factual approach upon the method of observation and research execution on field in which it was then evaluated and examined based Upon the related regulation as the reference to solve the problem. The used data was primary one that is data gained directly from the field by using questioner and interview and secondary one that is in the form of literature. The used data analysis was qualitative analysis upon the deductive conclusion process.

The research result is: 1). The execution of *rove* of Warranty Rights upon the liquidated bank in Land Affairs Office of East Jakarta has already appropriated to the ruled stipulation in that upon the *rove* request letter there has been the creditor's original certificate of right on land and original Warranty Rights certificate, and upon the certificate of right on land the clause of *roya* of debt that has been completely paid. Then, the Land Affairs Office completed *roya* or ruling out process of the note of Warranty Rights upon the debtor's certificate of rights on land and land book. thus the Warranty Rights has been eliminated; 2). In the case of the creditor to has been changed (liquidated and/ or altered), within the practice, there is no changes upon the note upon the Certificate of Warranty Rights or certificate of right on land that is burdened. As the consequence, upon the ruling out process (*roya*), there *will be* obstacle upon who possess the right to issue the *Roya* Letter. Related to the matter, it could be solved by asking *Roya* Letter to the new creditor (here is PT. PPA or the Bank managing the liquidated asset). In addition of *Roya* Letter, it needs to have other additional document such as the alteration history from the prior creditor (the first creditor) to the new one.

Keywords: *Roya* of Warranty, Warranty Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian	19
1. Metode Pendekatan	19
2. Spesifikasi Penelitian.....	19
3. Lokasi Penelitian	20
4. Populasi	20
5. Teknik Pengumpulan Data	22
6. Teknik Analisis Data	23
G. Sistematika Penulisan	23

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Hukum Jaminan	25
1.1. Pengertian Hukum Jaminan	25
1.2. Asas-asas Hukum Jaminan	26
1.3. Obyek Hukum Jaminan	28
2. Pengertian Hak Tanggungan	29
2.1. Ciri-Ciri Dan Sifat Hak Tanggungan.....	31
2.2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan	34
2.2.1. Obyek Hak Tanggungan.....	34
2.2.2. Subyek Hak Tanggungan.....	36
1. Pemberi Hak Tanggungan	36
2. Pemegang Hak Tanggungan	37
2.3. Proses Pemberian Hak Tanggungan.....	38
1. Tahap Pemberi Hak Tanggungan.....	39
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.....	39
2.4. Berakhirnya Hak Tanggungan	41
2.5. Rona Hak Tanggungan	42
3. Bank Likuidasi	44
4. PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT.PPA).....	45
4.1. Landasan Hukum Dan Kebijakan PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT.PPA).....	48
4.2. Kontribusi PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT.PPA) Terhadap APBN	49

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan royas Hak Tanggungan dalam hal bank
dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur 50
2. Masalah yang dihadapi dalam permohonan Royas, apabila
bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Pertanahan
Jakarta Timur dan penyelesaiannya..... 64

BAB IV PENUTUP

1. Simpulan 88
2. Saran 90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran masyarakat dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit, guna menuju kearah yang lebih produktif. Pembiayaan tersebut menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana yang bersumber pada perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan.

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan. Kebanyakan bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit macet dalam jumlah besar.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor.

Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dari debitor.

Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek, jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atau dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau

¹ Muchdarsyah Sinungan, ***Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya***. Tograf. Yogyakarta, 1990. hal. 12.

tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu Undang-Undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah atau tanah dan bangunan, serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan.

Dengan diundangkannya pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan (UUHT), maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit.

Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokoknya, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjian terlebih dahulu antar bank selaku kreditor dengan nasabah selaku debitor. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi yang nampak dari ketentuan bahwa yang dapat diikat sebagai hak tanggungan adalah hak atas tanah atau tanah dan bangunan berikut atau tidak berikut benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan, yang menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal ini secara tegas tertuang dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Larangan untuk membagi-bagi hak tanggungan

tentunya sangat merugikan pihak yang telah membayar lunas kreditnya, namun karena masih dalam bentuk sertifikat induk, maka pembayaran tersebut tidak menimbulkan royalti, karena dibayarnya sebagian kredit tidak mengakibatkan hapusnya seluruh kredit yang dijamin.

Larangan dilakukan pembagi-bagian hak tanggungan, larangan tersebut tidak mutlak, karena masih memungkinkan hak tanggungan tersebut dibagi-bagi asalkan diperjanjikan secara tegas antara debitor dengan kreditor yang dibuat dalam suatu akta pemberian hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masih dimungkinkannya hak tanggungan untuk dibagi-bagi adalah guna mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan dan rumah susun yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan rumah seluruh kompleks dan kemudian hasil pembangunan rumah dijual kepada pemakai satu persatu. Dengan dimungkinkannya hak tanggungan dibagi-bagi menjadikan pencoretan atau royalti partial terhadap objek hak tanggungan itu dimungkinkan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebatas pinjaman yang telah dilunasinya.

Terjadi proses pergeseran privat publik merupakan suatu aspek penerapan sistem yang menyimpang. Jika hubungan perbankan adalah bersifat privat, dalam proses penanganan kredit macet demi percepatan pengembalian alasan ekonomis lainnya, maka tidak seluruhnya diajukan ke pengadilan negeri.

Pergeseran hukum ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan undang-undang seperti Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Fidusia.

Dengan berakhirnya masa tugas Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 27 Februari Tahun 2004 yang didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 dan sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999, maka segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan negara yang pengelolaannya dilakukan oleh Menteri Keuangan dan selanjutnya seluruh

aset tersebut diserahkan kepada PT. Perusahaan Pengelola Aset (dahulu BPPN untuk selanjutnya disebut PT. PPA).

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dalam praktek, khususnya yang menyangkut pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, masih banyak ditemukan kendala-kendala baik yang bersifat teknis maupun administratif. Hal demikian juga terjadi pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur, kendala administratif tersebut antara lain adalah ada sertifikat yang mana krediturnya adalah bank yang telah dilikuidasi dan asetnya telah dikuasai oleh PT. PPA, pada saat sertifikat akan di proses Roya, ternyata sertifikat tersebut hilang. Sehingga dalam masalah ini siapa yang berwenang mengajukan surat permohonan penggantian sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat).

Selanjutnya kendala yang bersifat teknis, adalah dalam pemberian kredit sindikasi, yang mana dalam pemberian Hak Tanggungan terdapat 5 (lima) bank selaku kreditor, namun penulisan dalam sertifikat Hak Tanggungan hanya tercantum 4 (empat) bank dan bank yang tidak tercantum tersebut ternyata telah dilikuidasi yang asetnya selanjutnya dikuasai oleh PT. PPA. Pada saat akan di Roya, siapa yang berhak untuk mengeluarkan Surat Royanya. Apakah cukup 4 (empat) bank sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Tanggungan atau juga memerlukan surat dari PT. PPA selaku pemegang aset dari bank yang dilikuidasi sebagai salah satu kreditornya ?

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan di atas, penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul **"Roya Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur"**.

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang sebagaimana telah diuraikan, maka permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dalam hal bank dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur ?

2. Hambatan/kendala apa yang dihadapi dalam permohonan Roya, apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan bagaimana penyelesaiannya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dalam hal bank dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur.
2. Untuk mengetahui hambatan/kendala apa yang dihadapi dalam permohonan Roya, apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan masalah-masalah yang muncul dalam pendaftaran Hak Tanggungan serta penyelesaiannya.

2. Kegunaan Teoritis.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan kajian ilmu dalam bidang Ilmu Hukum, khususnya di bidang Hukum Jaminan.

E. Kerangka Pemikiran

Sistem hukum di Indonesia banyak dipengaruhi oleh Belanda yang telah menancapkan pilar-pilar ketentuan yang mengikat antara masyarakat dengan penguasa maupun masyarakat dengan masyarakat sendiri. Sistem hukum yang dimaksud adalah sistem hukum Eropa atau disebut juga sistem hukum Romawi Jerman. Adapun sumber dari sistem Hukum Eropa atau Romawi Jerman ini adalah Hukum Romawi kuno yang dikembangkan di benua Eropa (Eropa Continental) oleh negara-negara seperti Prancis, Spanyol, Portugis dan lain-lain. Berkembangnya sistem Hukum Romawi Jerman adalah berkat usaha dari Napoleon Bonaparte yang berusaha menyusun *Code Civil* atau *Code Napoleon* dengan sumber berasal dari Hukum Romawi. Sistem hukum ini pertama kali berkembang dalam hukum perdatanya atau *private law* atau *civil law*,² yaitu hukum yang mengatur hubungan sesama anggota masyarakat. Oleh karena itu, sistem Hukum Romawi Jerman ini lebih terkenal dengan nama sistem hukum *civil law*.

Selain sistem *civil law*, juga dikenal dengan adanya sistem *common law*. Rene Devid dan John E.C. Brierley menyebutkan terdapat 3 (tiga) sistem hukum yang dominan yakni sistem hukum: *civil law*, *common law*, dan *socialist law*. Namun, dalam perkembangannya sistem *socialist law* ini ternyata banyak dipengaruhi oleh sistem *civil law* dimana negara-negara sosialis banyak menganut sistem *civil law*.³ Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka dapat dikatakan bahwa sistem hukum yang dominan hanya 2 (dua) yaitu sistem hukum *civil law* dan *common law*.

Sistem *common law* bersumber dari hukum Inggris yang berkembang dari ketentuan atau hukum yang ditetapkan oleh Hakim (*Judge*) dalam keputusan-keputusan yang telah diambilnya (*judge made law*). Umumnya di negara dengan sistem hukum *common law* terdapat ketidakpastian hukum dan untuk menghindari hal tersebut maka sejak abad ke-19 dipegang asas hukum yang bernama *the rule of precedent* yaitu keputusan-keputusan hakim yang sudah ada harus dijadikan pegangan atau keputusan hakim itu harus mengikuti keputusan hakim sebelumnya. The rule of precedent sering disebut juga sebagai doktrin

² Rene Devid and John. E.C. Brierley: *"Major Legal Systems in the World Today,"* Second Edition, (London: Stevens & Sons, 1978), hal. 21

³ *Ibid*, hal. 25.

stare decisis yang berarti sebagai *to stand by (previous) decisions* (berpegang/berpatokan pada putusan-putusan sebelumnya).⁴ Sistem hukum *common law* ini dianut oleh negara-negara yang berbahasa Inggris beserta dengan persemakmurnya, seperti negara Inggris, Amerika Serikat, Kanada dan Australia. Kecuali negara bagian Louisiana di Amerika Serikat dan provinsi Quebec di Kanada yang menganut sistem hukum *civil law*.

Sekilas mengenai perbedaan antara *civil law* (Eropa Continental) dengan *common law* (Anglosaxon) dapat dilihat dari segi perkembangan keduanya. Perkembangan sistem *civil law* diilhami oleh para ahli hukum yang terdapat pada universitas-universitas, yang menentukan atau membuat peraturan hukum secara sistematis dan utuh. Sedangkan perkembangan sistem *common law* terletak pada putusan-putusan hakim, yang bukan hanya menerapkan hukum tetapi juga menetapkan hukum.⁵

Hukum di negara dengan sistem *civil law* pada umumnya ditujukan untuk menetapkan suatu kaidah atau norma yang berada di suatu lingkungan masyarakat untuk diikuti dan dipatuhi oleh masyarakat itu sendiri. Dengan demikian, hukum merupakan bagian integral dari kehidupan bersama yang mengatur dan menguasai sesama manusia. Jadi dapat dikatakan hukum terdapat dalam masyarakat manusia sehingga dalam setiap masyarakat selalu ada sistem hukum.⁶

Hal ini sesuai adagium: *ubi societas ibi jus* yang artinya (dimana) ada masyarakat (disitu) ada hukum. Berbeda dengan sistem hukum *common law* yang tidak mengenal pembagian secara prinsipil atas hukum publik dan hukum perdata, maka pada sistem hukum *civil law* pembagian hukum publik dan hukum perdata (privat) merupakan hal yang sangat esensial. Hukum Publik lazimnya dirumuskan sebagai hukum yang mengatur kepentingan umum dan mengatur hubungan penguasa dengan warga negaranya. Pelaksanaan peraturan hukum publik dilakukan oleh penguasa. Sedangkan Hukum Perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu

⁴ Hardijan Rusli, SH, "**Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law**," Cet. Kedua, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal. 16.

⁵ *Ibid.* Hal. 17

⁶ Sudikno Mertokusumo, "*Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*," Cet. Kedua, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1999), hal. 28.

terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.⁷

Perkataan “Hukum Perdata” dalam arti yang luas meliputi semua hukum *privat materiil*, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan. Keberadaan hukum perdata yang mengatur hubungan sesama manusia atau masyarakat merupakan warisan peninggalan politik Pemerintah Hindia Belanda. Pedoman politik bagi Pemerintah Hindia Belanda terhadap hukum di Indonesia dituliskan dalam Pasal 131 Indische staatsregeling, yang dalam pokoknya sebagai berikut:⁸

1. Hukum Perdata dan Dagang (begitu pula dengan Hukum Pidana beserta Hukum Acara Perdata dan Pidana) harus diletakkan dalam kitab-kitab atau Undang-Undang, yaitu yaitu dikodifisir;
2. Untuk golongan bangsa Eropa dianut (dicontoh) perundang-undangan yang berlaku di Negeri Belanda (asas konkordansi);
3. Untuk golongan bangsa Indonesia asli dan Timur Asing (Tiong Hoa, Arab, India dan sebagainya), jika ternyata “kebutuhan kemasyarakatan” mereka menghendaknya, dapatlah peraturan-peraturan untuk bangsa Eropa dinyatakan berlaku bagi mereka, baik seutuhnya maupun dengan perubahan-perubahan dan juga diperbolehkan membuat suatu peraturan baru bersama, untuk selainnya harus diindahkan aturan-aturan yang berlaku di kalangan mereka, dan boleh diadakan penyimpanan jika diminta oleh kepentingan umum atau kebutuhan masyarakat mereka (ayat 2).;
4. Orang Indonesia asli dan Timur Asing, sepanjang mereka belum ditundukkan dibawah suatu peraturan bersama dengan bangsa Eropa, diperbolehkan “menundukkan diri: pada hukum yang berlaku untuk bangsa eropa. Penundukan ini boleh dilakukan baik secara umum maupun secara hanya mengenai suatu perbuatan tertentu saja (ayat 4);
5. Sebelum hukum untuk bangsa Indonesia ditulis didalam Undang-Undang, bagi mereka itu akan tetap berlaku hukum yang sekarang berlaku bagi mereka, yaitu “Hukum Adat: (ayat 6).

Dengan adanya ketentuan tersebut diatas, maka pengaturan untuk tunduk terhadap Hukum Perdata dapat diklasifikasikan sehingga jelas aturan hukum yang mengatur hubungan antar sesama masyarakat. Namun, seiring dengan perkembangan waktu dan sosial bangsa Indonesia saat itu, dapat pula kemungkinan terjadinya penundukan diri pada Hukum Eropa yang telah diatur dalam *Staatsblad 1917 Nomor 12*. Peraturan ini mengenal empat macam penundukan, antara lain:⁹

1. Penundukan pada seluruh Hukum Perdata Eropa;
2. Penundukan pada sebagian Hukum Perdata Eropa, yakni hanya pada hukum kekayaan harta benda saja (*vermogensrecht*), seperti yang dinyatakan berlaku bagi golongan Timur Asing bukan Tiong Hoa;

⁷ Ibid, hal. 122

⁸ R. Subekti, SH, “*Pokok-pokok Hukum Perdata*,” Cet. XXVI, (Jakarta: Intermasa, 1994), hal. 11.

⁹ Ibid, hal. 12

3. Penundukan secara “diam-diam”, yang mengandung maksud jika seorang bangsa Indonesia asli melakukan suatu perbuatan hukum yang tidak dikenal didalam hukumnya sendiri, ia dianggap secara diam-diam menundukkan dirinya pada Hukum Eropa.

Pemerintah Hindia Belanda melakukan kodifikasi atas hukum perdata dengan memuat sekumpulan peraturan perundang-undangan dalam suatu kitab yang bernama “*Burgerlijk Wetboek*” yang sekarang dikenal dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut KUHPerdata. Kitab hasil peninggalan warisan pemerintah Hindia Belanda ini hingga kini masih.

Sejak bertakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikud atau tidak berikud benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk. Ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan. Sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia sedangkan perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan.

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, maka dibentuklah Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Hak Tanggungan lahir dengan sebuah perjanjian. Dalam kenyataan, banyak pihak pemberi hak tanggungan yang ternyata lalai atau sengaja melalaikan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya melakukan penjualan terhadap barang jaminan. Sehingga perlu kiranya dikaji lebih jauh kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal terjadinya wanprestasi dari pemberi hak tanggungan.

Dalam setiap pemberian kredit dengan Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian hutang piutang antara debitor dan kreditor dengan membuat Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Disamping itu kreditor meminta agar debitor menyerahkan asli sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan hutang debitor. Setelah itu PPAT mengecek sertifikat hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan untuk mengetahui apakah masih ada beban Hak Tanggungan atau tidak ada, apabila tidak ada kemudian PPAT mendaftarkan perjanjian tersebut ke Kantor Pertanahan. Kemudian Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah debitor yang ada di Kantor Pertanahan serta menyalin catatan tersebut didalam sertifikat Hak Atas Tanahnya.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**. Kemudian sertifikat hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan disimpan oleh kreditor. Setelah debitor melunasi hutangnya kepada kreditor kemudian kreditor membuat surat permohonan roya kepada Kantor Pertanahan yang isinya menyatakan karena hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sudah lunas maka Hak Tanggungan hapus atas dasar itu mohon roya atau pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah debitor.

Dalam surat permohonan roya tersebut kreditor melampirkan asli sertifikat hak atas tanah dan asli sertifikat Hak Tanggungan dan dalam sertifikat hak atas tanah disebut klausula roya hutang sudah dibayar lunas. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan roya

atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah debitor, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut hapus. Setelah diroya sertifikat hak atas tanah dikembalikan pada debitor, sedangkan sertifikat Hak Tanggungan ditarik oleh Kantor Pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi, demikian juga buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu untuk menggambarkan bagaimana pelaksanaan royas dalam hal bank selaku kreditor telah dilikuidasi, syarat-syarat apa yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan royas tersebut, hambatan-hambatan apa yang terdapat dalam royas dan bagaimana cara mengatasinya.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.¹⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.¹¹ Deskriptif, dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan Royas Hak Tanggungan dalam hal bank dilikuidasi pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Sebagai tempat/lokasi penelitian ini, adalah di Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

¹⁰ Rony Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), Hal. 52.

¹¹ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian pelaksanaan Roya Hak Tanggungan di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

4. Populasi

Populasi, adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹²

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi, adalah staf bagian pendaftaran Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan Notaris/PPAT di Wilayah Jakarta Timur, karena mereka dianggap mengetahui lebih banyak mengenai permasalahan yang akan diteliti. Dengan demikian, yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

1. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, yaitu Bapak Drs. I. Wayan Djoko Astina, Msi., alamat kantor Jalan Dr. Sumarmo, Pulogebang, Jakarta Timur.
2. Kepala Sub Bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur, yaitu Bapak Haji Mohammad Tohir, SH., alamat kantor Jalan Dr. Sumarmo, Pulogebang, Jakarta Timur.
3. Staf Kantor Pertanahan Jakarta Timur, yaitu Bapak Marta Hamar Hudin, alamat kantor Jalan Dr. Sumarmo, Pulogebang, Jakarta Timur.
4. 3 (tiga) Notaris/PPAT di Wilayah Jakarta Timur, yaitu :
 - Notaris Iswandono Poerwodinoto, SH., alamat kantor di Jalan Raya Malaka Nomor 150, Durel Sawit, Jakarta Timur 13460.
 - Notaris Zulkifli Wildan, SH., MBA., MKn. alamat kantor di Jalan Dewi Sartika Nomor 44, Cawang, Jakarta Timur 13630.
 - Notaris Mita Nursita Gunawan, SH., alamat kantor di Jalan Condet Raya Nomor 16-A, Batu Ampar, Kramat Jati, Jakarta Timur 13520.

¹² Ibid, Hal. 44.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut

¹³

- (1) Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat oleh pihak pertama. Data Primer diperoleh dengan metode :
 - a. Wawancara, yaitu pengumpulan data mengadakan tanya-jawab kepada staf bagian pendaftaran dan Notaris/PPAT di Wilayah Jakarta Timur sebagai responden di obyek penelitian.
 - b. Metode angket/questioner, yaitu suatu pengumpulan data dengan menggunakan daftar pertanyaan kepada responden.
- (2) Data Sekunder, yaitu data yang secara tidak langsung diperoleh dari sumbernya, tetapi melalui pihak kedua. Data sekunder ini bisa didapatkan dengan cara :
 - a. *Liberary Research* (Riset Kepustakaan), yaitu :
 - Buku-buku atau literatur-literatur sehubungan dengan Hak Tanggungan, hukum perjanjian dan hukum kenotariatan.
 - Majalah, jurnal, artikel media massa maupun berbagai bahan bacaan termasuk bahan kuliah dan kepustakaan lainnya.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dilakukan menggunakan metode *analisis deskriptif kualitatif*, yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar belakang dari individu tersebut secara holistik (utuh). Jadi dalam hal ini, tidak boleh mengisolasi individu atau institusi ke dalam variabel atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan.¹⁴

G. Sistematika Penulisan

¹³ *Loc. It.*

¹⁴ Lexy Moeleong, 1990, **Metode Penelitian Kualitatif**, Bandung, Remaja Rosdakarya, halaman 3.

Dalam penulisan tesis ini agar para pembaca dapat memahaminya, penulis akan menguraikan dan membahasnya dalam 4 (empat) bab, yaitu :

Bab I : Pendahuluan, yang menguraikan *Latar Belakang* mengapa penulis mengangkat topik tentang pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur, juga dikemukakan *Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran dan Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan*.

Bab II : Tinjauan Pustaka yang menguraikan tentang tinjauan tentang Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan. Semuanya nanti akan digunakan sebagai instrumen analisis dalam mengkaji fakta-fakta yang berdasarkan hasil penelitian.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai *hasil penelitian* dan *pembahasan* mengenai hasil penelitian yang di dapat di lapangan, dalam hal ini mengenai pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dalam hal bank dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan hambatan yang dihadapi dalam permohonan Roya, apabila bank selaku kreditur telah dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan penyelesaiannya.

Bab IV : Penutup.

Penulis akan menarik suatu *Kesimpulan* yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya. Di samping itu Penulis juga akan memberikan *Saran* yang diperlukan bagi pihak terkait agar dapat dijadikan suatu langkah perbaikan.

Daftar Pustaka.

Lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Hukum Jaminan

1.1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah Hukum Jaminan, berasal dari terjemahan *Zakerheidesstelli* atau *security of law*. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional, disebutkan bahwa Hukum Jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pengertian Hukum Jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminan.¹⁵

Selain itu, Hukum Jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.¹⁶

Selanjutnya Hukum Jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor.¹⁷ Definisi ini difokuskan hanya pada pengaturan hak-hak kreditur, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitor. Padahal subyek Hukum Jaminan tidak hanya menyangkut kreditor saja tetapi juga debitor, sedangkan yang menjadi obyeknya adalah benda jaminan.

Dari berbagai definisi tersebut diatas, masing-masing terdapat kelemahan-kelemahan. Oleh karena itu maka perlu dilengkapi dan disempurnakan sebagai berikut,

¹⁵ H. Salim HS, ***Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia***, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), Hal. 5.

¹⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, ***Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)***, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gadjah Mada, 1990). Hal. 5.

¹⁷ J. Satrio, ***Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan***, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), Hal. 3.

bahwa Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹⁸

1.2. Asas-Asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hukum Jaminan, maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam Hukum Jaminan sebagai berikut :¹⁹

1. Asas *Publicitet*

Asas *Publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

2. Asas *Specialitet*

Asas *Specialitet*, yaitu bahwa Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

3. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

4. Asas *inbezitstelling*

Asas *inbezitstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

5. Asas horizontal

Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, baik Tanah Negara maupun tanah Hak

¹⁸ H. Salim HS, *Op. Cit.*, Hal. 6.

¹⁹ Ibid, Hal. 9.

Milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan Hak Pakai.

Selain daripada itu, asas-asas Hukum Jaminan juga meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis dan asas operasional (konkret) yang bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publikasi, asas specialitet, asas totalitas, asas asessi pelekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum.²⁰

1.3. Objek Hukum Jaminan

Apabila mengacu pada uraian tersebut di atas, maka obyek dari Hukum Jaminan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :²¹

1. Obyek Materiil

Obyek Materiil, yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya, dalam hal ini adalah manusia.

2. Obyek Formil

Obyek Formil, yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek Formal Hukum Jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank.

Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.

2. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undangan tentang segala sesuatu

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, ***Benda-benda yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan*** dalam *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan* (Hasil Seminar), (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), Hal. 23.

²¹ H. Salim HS, ***Op. Cit.***, Hal. 8.

yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan, bahwa *“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”*.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan pengertian Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (untuk selanjutnya disebut UUHT) tentang Hak Tanggungan, diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya, adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya, seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui, bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.²²

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu, UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu

²² Purwahid Patrik, *Op. Cit*, Hal. 52.

kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2.1. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan, bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :²³

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1);

Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7;

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*).

3. **Mudah dan pasti** pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan di bawah tangan.²⁴

²³ *ibid*, Hal. 53.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2000). Hal. 420.

Hak Tanggungan memberbani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi.

Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, bahwa hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan, bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran, yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan, untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi, asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah, yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

2.2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

2.2.1. Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan, adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:²⁵

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;

²⁵ Ibid, Hal. 425.

- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah : ²⁶

- 1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- 2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- 3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- 4. Hak Pakai Atas Tanah Negara Pasal 4 ayat (d), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;

²⁶ *Loc, It.*

5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 juncto Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

2.2.2. Subyek Hak Tanggungan

1. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.²⁷

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya, pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

2. Pemegang Hak Tanggungan

²⁷ Purwahid Patrik, *Op, Cit*, Hal. 62.

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan, bahwa pemegang *Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang*. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan, maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.²⁸

2.3. Proses Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan :

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

²⁸ *Loc. It.*

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT, wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud, meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut, karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.²⁹

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti, sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu, maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.³⁰

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*", dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi, sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

²⁹ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, Hal. 54.

³⁰ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, Hal. 17.

Apabila diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertipikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

2.4. Berakhirnya Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hal-hal yang menyebabkan berakhirnya Hak Tanggungan adalah : ³¹

- a. *Hapusnya* piutang yang dijamin, hal tersebut sebagai konsekuensi dari sifat *accessoir* Hak Tanggungan;
- b. *Dilepaskannya* Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dinyatakan dalam akta dan diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan;
- c. *Pembersihan* Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, apabila hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Apabila tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Hak Tanggungan;
- d. *Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan*. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

2.5. Rona Hak Tanggungan

³¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hal. 436.

Kredit yang diberikan oleh bank kepada Debitor dapat terlaksana dengan dilakukannya perjanjian pokok dan perjanjian jaminan terhadap sertipikat Debitor, yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian kredit di hadapan Notaris dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta ini kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat di mana lokasi tanah tersebut berada. Kantor Pertanahan selanjutnya akan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa Sertifikat tanah milik debitor tersebut sedang dijaminkan di Bank. Pada saat perjanjian kredit tersebut selesai pada waktunya dan hutang debitor telah dibayar lunas, maka pihak Bank akan mengeluarkan tanda pelunasan serta mengembalikan Sertifikat tanah kepada pemiliknya.

Pada waktu proses pendaftaran Aka Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan sebelumnya, pada sertifikat milik debitor tersebut dicatat bahwa sertifikat tersebut sedang dibebankan dan dijadikan Hak Tanggungan pada Bank yang bersangkutan selaku kreditor.

Oleh karenanya saat sertifikat tersebut dikembalikan kepada debitor pada saat telah lunas, pencatatan tersebut harus dihapuskan atau dicoret sebagai bukti bahwa Pinjaman debitor kepada Bank yang bersangkutan selaku kreditor telah lunas. Inilah yang disebut *Roya*, artinya konfirmasi pencatatan atas pelunasan suatu pinjaman dengan menjaminkan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud ***Roya*** adalah pencatatan hapusnya Hak Tanggungan. Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara ***mencoret catatan*** adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada Buku-Tanah dan sertipikat obyek yang dijadikan jaminan.³² Pencoretan catatan tersebut didasarkan pada permohonan dari pihak yang berkepentingan dalam waktu 7 (*tujuh*) hari kerja sejak permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan.

3. Bank Likuidasi

³² *Loc It.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Ijin Usaha, Pembubaran Dan Likuidasi Bank, yang dimaksud dengan pengertian *likuidasi bank* adalah tindakan penyelesaian seluruh hak dan kewajiban bank sebagai akibat pencabutan izin usaha dan pembubaran bank.

Likuidasi bank dapat pula diartikan bank yang bersangkutan dinyatakan pailit. Hal ini sesuai dengan ketentuan di dalam [Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang \(UU Kepailitan\)](#). Di dalam Pasal 2 ayat (3) UU Kepailitan disebutkan, dalam hal debitor adalah Bank Indonesia, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia.

Menurut Penjelasan Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Kepailitan, yang dimaksud dengan "bank" adalah bank sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pengajuan permohonan pernyataan pailit bagi bank sepenuhnya merupakan kewenangan Bank Indonesia dan semata-mata didasarkan atas penilaian kondisi keuangan dan kondisi perbankan secara keseluruhan, oleh karena itu tidak perlu dipertanggungjawabkan. Kewenangan Bank Indonesia untuk mengajukan permohonan kepailitan ini tidak menghapuskan kewenangan Bank Indonesia terkait dengan ketentuan mengenai pencabutan izin usaha bank, pembubaran badan hukum, dan likuidasi bank sesuai peraturan perundang-undangan.

4. PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT. PPA)

Dengan berakhirnya masa tugas Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 27 Februari Tahun 2004 yang didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 dan sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999, maka segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan negara yang pengelolaannya dilakukan oleh Menteri Keuangan. Pengelolaan atas aset-aset tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian berdasarkan status aset-aset tersebut, yaitu:³³

- a) Untuk aset yang terkait perkara diserahkan kepada Tim Pembersihan BPPN, dan kemudian dikelola oleh Departemen Keuangan;

³³ www.ptppa.co.id, tanggal 15 September 2008.

- b) Untuk aset yang tidak terkait perkara dikelola untuk dan atas nama Menteri Keuangan oleh PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero) (PPA) yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 2004 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

Sebagai Badan Usaha Milik Negara ("BUMN"), PT. PPA merupakan persero yang memiliki karakteristik yang berbeda dengan BUMN pada umumnya. Karakteristik yang dimiliki PT. PPA dalam pelaksanaan pengelolaan aset adalah sebagai berikut: ³⁴

- a) Selain bertanggung jawab secara korporasi kepada Rapat Umum Pemegang Saham (Menteri Negara BUMN), PT. PPA juga bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan selaku pihak yang menyerahkan pengelolaan aset Negara eks BPPN kepada PT. PPA berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Aset;
- b) Memiliki masa tugas yang terbatas, yaitu 5 (lima) tahun;
- c) Aset yang dikelola PT. PPA merupakan aset Negara yang tidak tercantum di dalam Neraca PT. PPA, melainkan tercantum dalam Neraca Pemerintah (Laporan Keuangan Pemerintah Pusat);
- d) Mengelola aset Negara eks BPPN yang memiliki karakteristik khusus berupa sifat penguasaan sementara oleh Negara. Dengan penguasaan sementara tersebut, maka tujuan akhir dari pengelolaan aset Negara oleh PT. PPA adalah mengembalikan aset-aset tersebut ke pasar melalui proses penjualan yang transparan, akuntabel dan wajar.

Kewenangan yang diperoleh PT. PPA dari Menteri Keuangan berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Aset tanggal 24 Maret Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2004 tentang pendirian PT. Perusahaan Pengelola Aset (Persero) (PPA) adalah sebagai berikut:³⁵

- 1) Restrukturisasi Aset;
- 2) Kerjasama dengan pihak lain dalam rangka peningkatan nilai aset;
- 3) Penagihan piutang, dan
- 4) Penjualan.

³⁴ www.ptppa.co.id, tanggal 15 September 2008.

³⁵ www.ptppa.co.id, tanggal 15 September 2008.

4.1. Landasan Hukum dan Kebijakan PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT. PPA)

Dalam melaksanakan tugasnya, PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT. PPA) mempunyai landasan hukum sebagai berikut :³⁶

- 1) Perjanjian Pengelolaan Aset tanggal 24 Maret Tahun 2004;
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- 3) Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat tanggal 28 bulan April Tahun 2004, tanggal 4 bulan Agustus Tahun 2004 dan tanggal 11 bulan Oktober Tahun 2005;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2004 tentang Penjualan Saham Milik Negara Republik Indonesia;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Penjualan Saham Milik Negara Republik Indonesia;
- 6) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang penilaian aset eks BPPN;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 32/PMK.06/2006, tentang Pengelolaan Kekayaan Negara yang berasal dari BPPN oleh PT. PPA (Persero).

4.2. Kontribusi PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT. PPA) Terhadap APBN

Salah satu tujuan pengelolaan aset eks BPPN oleh PT. PPA adalah memperoleh penerimaan yang hasilnya digunakan untuk memberikan kontribusi terhadap APBN. Penerimaan tersebut diperoleh dari Hasil Pengelolaan Aset berupa pelaksanaan divestasi saham bank, dividen saham milik Pemerintah di perusahaan yang dikelola PT. PPA, pembayaran kewajiban aset hak tagih dan penjualan aset saham dan kredit. Sampai dengan akhir tahun 2007, PT. PPA berhasil melampaui seluruh target setoran tunai yang ditetapkan Pemerintah dengan jumlah total sekitar Rp 15,688 Triliun (lima belas koma enam ratus delapan puluh delapan triliun rupiah).³⁷

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya selaku pengelola aset Negara, PT. PPA selalu mengedepankan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik, yaitu Transparansi, Kemandirian, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban dan Kewajaran. Selain

³⁶ www.ptppa.co.id, tanggal 15 September 2008.

³⁷ www.ptppa.co.id, tanggal 15 September 2008.

itu selaku BUMN, PT. PPA berkomitmen untuk senantiasa tunduk dan patuh pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁸

³⁸ www.ptppa.co.id, tanggal 15 September 2008.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan Pelaksanaan Royalti Hak Tanggungan dalam hal bank dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

Bank menjadi tumpuan dari hampir semua pusat kegiatan perusahaan dan perdagangan baik nasional maupun internasional. Perbankan juga merupakan insting dari sistem keuangan setiap negara. Bank juga sebagai lembaga keuangan yang menjadi sarana bagi perusahaan, badan-badan pemerintah, swasta maupun perorangan dalam menyimpan dananya.

Kunci keberhasilan bank adalah bagaimana bank tersebut bisa merebut hati masyarakat sehingga peranannya berjalan dengan baik. Bank adalah perantara keuangan masyarakat yaitu perantara dari mereka yang kelebihan uang dengan mereka yang kekurangan uang. Kalau peranan ini berjalan dengan baik barulah bank dikatakan sukses.

Uang tunai yang dimiliki ataupun yang dikuasai bank tidaklah berasal dari uang milik bank itu sendiri, tetapi juga berasal dari orang lain, uang pihak lain yang dititipkan pada bank dan sewaktu-waktu akan diambilnya kembali. Dana-dana bank yang digunakan sebagai modal operasional bersumber dari modal sendiri, dana pinjaman/kredit likuiditas dari bank sentral.

Ketentuan hukum tentang likuidasi terhadap bank di Indonesia dilakukan dengan dalam tatanan sistem tertentu, sehingga pelaksanaan

likuidasi tersebut dapat dilakukan secara efisien dan efektif serta dilakukan dalam waktu singkat dan kepercayaan masyarakat terhadap bank, akibat adanya likuidasi memberikan akibat negatif khususnya terhadap tingkat kepercayaan masyarakat terhadap bank, dan juga nasabah penabung dan deposan dari bank yang dilikuidasi.³⁹

Oleh karena pelaksanaan likuidasi bank yang dilakukan oleh “Tim Likuidasi” wajib diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal dibentuknya. Apabila penyelesaiannya lewat 5 (lima) tahun maka penjualan harta bank dalam likuidasi dilakukan secara lelang oleh Kantor Lelang negara atau lembaga lain atas permohonan tim likuidasi menggunakan metode harga penawaran tertinggi, yang wajib diselesaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sejak berakhirnya waktu pelaksanaan likuidasi bank yang diwajibkan.⁴⁰

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dalam praktek, khususnya yang menyangkut pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, masih banyak ditemukan kendala-kendala baik yang bersifat teknis maupun administratif. Hal demikian juga terjadi pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur, kendala administratif tersebut antara lain adalah ada sertipikat yang mana kreditornya adalah bank yang telah dilikuidasi dan asetnya telah dikuasai oleh PT. PPA (dahulu BPPN), pada saat sertipikat akan di proses Roya, ternyata sertipikat tersebut hilang, sehingga dalam masalah ini siapa yang

³⁹ Likuidasi bank dapat pula diartikan bank yang bersangkutan dinyatakan pailit. Hal ini sesuai dengan ketentuan di dalam [Undang-Undang Nomor 37/2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang \(UU Kepailitan\)](#). Di dalam Pasal 2 ayat 3 UU Kepailitan disebutkan, dalam hal debitor adalah bank, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia.

⁴⁰ Kewenangan Bank Indonesia untuk mengajukan permohonan kepailitan ini tidak menghapuskan kewenangan Bank Indonesia terkait dengan ketentuan mengenai pencabutan izin usaha bank, pembubaran badan hukum, dan likuidasi bank sesuai peraturan perundang-undangan.

berwenang mengajukan permohonan penggantian sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat).

Dalam setiap pemberian kredit dengan Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian utang piutang antara debitor dan kreditor dan dalam hal perjanjian hutang piutang dibuat akta perjanjian kredit dan untuk jaminan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Disamping itu kreditor meminta agar debitor menyerahkan asli sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan utang debitor.

Selanjutnya PPAT mengecek sertifikat hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan untuk mengetahui apakah masih ada beban Hak Tanggungan atau tidak ada, apabila tidak ada kemudian PPAT mendaftarkan perjanjian tersebut ke Kantor Pertanahan. Kemudian Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah debitor yang ada di Kantor Pertanahan serta menyalin catatan tersebut didalam sertifikat Hak Atas Tanahnya.

Seperti halnya perjanjian kredit yang bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak kreditor dan pihak debitor. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian kredit tanpa persetujuan pihak lainnya.

Apabila perjanjian kredit dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak yang lain dapat menuntut. Setelah uang yang menjadi objek yang diperjanjikan tersebut telah diserahkan kreditor dengan nyata kepada pihak debitor, maka pihak debitor harus atau mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu kepada pihak kreditor sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian kredit. Selain bersifat konsensual perjanjian kredit juga bersifat riil sebab harus diadakan penyerahan atau dengan kata lain perjanjian tersebut baru dikatakan mengikat, apabila telah dilakukan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan sekaligus antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan, “Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi”.⁴¹

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Selanjutnya “Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat”.⁴²

Walaupun Undang-Undang menjamin kebebasan berkontrak bagi pihak namun dalam praktek, menurut para responden dalam pembuatan perjanjian kredit, kedudukan para pihak umumnya tidak seimbang dimana kedudukan debitor lebih lemah dibandingkan kedudukan kreditor sebagai pemilik dana.

Hal ini terjadi karena pihak debitor tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut, tidak memberikan kesempatan kepada calon debitor untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausula-klausula yang diajukan pihak kreditor. Pada tahap ini kedudukan calon debitor sangat lemah, sehingga menerima saja syarat-syarat yang disodorkan oleh pihak kreditor.

Oleh karena jika tidak demikian debitor tidak akan mendapatkan kredit yang akan memenuhi kebutuhannya berarti dalam perjanjian kredit, kreditor berada dalam posisi yang kuat dan debitor terpaksa menerima isi, aturan atau ketentuan dan syarat-syarat klausula-klausula yang terlebih dahulu dipersiapkan dan ditetapkan secara sepihak oleh yang membuat perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pihak lainnya.

Dengan sendirinya pihak yang mempersiapkan akan menuangkan sejumlah klausula yang menguntungkan dirinya, sedangkan pihak lain dibebani dengan sejumlah kewajiban.

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hal. 83.

⁴² Ibid, Hal. 84.

Di atas telah penulis singgung, bahwa perjanjian ada dalam lingkungan hukum, maka sebagai konsekuensi yang logis masing-masing pihak dilindungi hukum. Oleh sebab itu dengan adanya perbuatan hukum, antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian seketika itu masing-masing telah terikat untuk memenuhi atau mentaati apa yang diperjanjikan, sehingga pelaksanaannya dapat dipaksakan secara hukum.

Dengan demikian perjanjian itu mempunyai sifat memaksa, artinya dalam suatu perjanjian kreditor berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan, hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi, ini untuk memaksa debitor melaksanakan kewajiban yang mereka perjanjikan. Oleh karena perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipaksakan maka apabila debitor enggan secara sukarela memenuhi kewajiban prestasinya, kreditor dapat meminta kepada pengadilan untuk melaksanakan sanksi hukum, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa.

Apabila dikaitkan dengan perjanjian baku, maka di dalam perjanjian kredit dengan kreditor tersebut tidak ada asas kebebasan berkontrak, karena syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian itu tidak didasarkan kehendak dari kedua belah pihak, akan tetapi perjanjian itu hanya didasarkan pada kehendak dari salah satu pihak saja yaitu kreditor. Pihak debitor karena sangat membutuhkan kredit menerima syarat-syarat perjanjian kredit tersebut.

Ciri-ciri perjanjian baku adalah : ⁴³

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor yang posisinya relatif kuat dari debitor;
2. Debitor sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitor terpaksa menerima perjanjian itu;
4. Bentuknya tertulis;
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individu.

Perjanjian baku ini menurut Mariam Darus Badruzaman “mengandung kelemahan karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah”.⁴⁴ Menurut Pitlo yang dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa “perjanjian standard ini adalah suatu “*dwang*

⁴³ Ibid, Hal. 84.

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.* hal. 32.

contract”, karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah dilanggar. Pihak yang lemah (debitor) terpaksa menerima hal ini sebab mereka tidak mampu berbuat lain”.⁴⁵

Hal-hal di atas menunjukkan bahwa perjanjian standard bertentangan baik dengan asas-asas hukum perjanjian (Pasal 1320 Jucnto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) maupun kesusilaan. Akan tetapi di dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan.⁴⁶

Kreditor dalam memberikan pinjaman kepada debitornya seharusnya menganut prinsip-prinsip pemberian kredit sebagaimana yang disebutkan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang perbankan yakni karakter, kemampuan, modal, agunan dan prospek ekonomi serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”. Kemudian sertipikat hak atas tanah dan sertipikat Hak Tanggungan disimpan oleh kreditor. Setelah debitor melunasi hutangnya kepada kreditor kemudian kreditor membuat surat permohonan Roya kepada Kantor Pertanahan yang isinya menyatakan karena hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sudah lunas, maka Hak Tanggungan hapus atas dasar itu mohon Roya atau pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah debitor.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud *Roya* adalah pencatatan hapusnya Hak Tanggungan. Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara ***mencoret catatan*** adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada Buku-tanah dan sertipikat obyek yang dijadikan jaminan.

Adapun dasar Hukum Hapusnya Hak Tanggungan (Roya) adalah sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

⁴⁵ Ibid, Hal. 33.

⁴⁶ Loc. It.

- 2) Pasal 22 juncto 18 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor : 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
- 6) Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 600 -1900 tanggal 31 bulan Juli Tahun 2003.

Adapun persyaratannya adalah:

1. Surat Permohonan dari pemegang hak atau kuasanya;
2. Identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya (fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang);
3. Sertipikat Hak Atas Tanah;
4. Sertipikat Hak Tanggungan;
5. Concent Roya, apabila tidak diserahkan sertipikat Hak Tanggungan;
6. Surat Keterangan tentang hapusnya Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan:
 - a. Pernyataan dari kreditor bahwa hutangnya telah lunas; atau
 - b. Risalah lelang, atau
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan, atau Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Biayanya adalah Rp. 25.000,- dan waktunya adalah 7 (tujuh) hari (Undang Undang Nomor : 4 Tahun 1996), 1 (satu) hari kerja = 8 (delapan) jam.⁴⁷

⁴⁷ Keterangan : Roya 1 (satu) hak Tanggungan yang membebani 1 (satu) hak atas tanah dikenakan biaya sebesar Rp. 25.000,-
Roya 1(satu) Hak Tanggungan yang membebani lebih dari 1 (satu) hak atas tanah di kenakan biaya sebesar Rp. 25.000,- dikalikan banyaknya hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.
Roya lebih dari 1 (satu) Hak Tanggungan yang membebani 1 (satu) Hak Atas Tanah Obyek

Dalam surat permohonan Roya tersebut kreditor melampirkan asli sertipikat hak atas tanah dan asli sertipikat Hak Tanggungan dan dalam sertipikat hak atas tanah disebut klausula Roya hutang sudah dibayar lunas. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan Roya atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah debitor, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut dihapus. Setelah di Roya sertipikat hak atas tanah dikembalikan pada debitor, sedangkan sertipikat Hak Tanggungan ditarik oleh Kantor Pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi, demikian juga buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi.⁴⁸

Khusus mengenai kreditor bank yang telah dilikuidasi, dalam pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan (Roya) yang berhak mengeluarkan Surat Roya adalah tergantung dari kondisi bank yang dilikuidasi. Artinya apabila aset bank yang dilikuidasi (termasuk piutang) telah ditangani oleh PT. PPA (dahulu BPPN), maka yang berhak mengeluarkan Surat Roya adalah PT. PPA (dahulu BPPN) selaku pemegang atau pengelola aset.⁴⁹ Selanjutnya apabila aset bank yang dilikuidasi (termasuk piutang) telah diambil alih oleh bank lain, maka yang berhak mengeluarkan Surat Roya adalah bank yang bersangkutan (yang mengambil alih).⁵⁰

Sebagai contoh, kreditor PT. Bank Andromeda yang akan mengajukan permohonan pencoretan Hak Tanggungan (Roya) setelah bank tersebut dilikuidasi, maka ia harus melampirkan Surat Roya dari PT. PPA (dahulu BPPN) karena seluruh aset PT. Bank Andromeda telah ditangani dan diambil alih oleh PT. PPA (dahulu BPPN). Berikutnya adalah kreditor PT. Bank Papan Sejahtera, maka ia harus melampirkan Surat Roya dari PT. Bank Niaga karena seluruh aset PT. Bank Papan Sejahtera telah ditangani dan diambil alih

Hak Tanggungan dikenakan biaya sebesar Rp. 25.000,-, Roya lebih dari 1(satu) Hak Tanggungan yang membebani lebih dari 1 (satu) Hak Atas Tanah pada satu kegiatan pendaftaran dikenakan biayasebesar Rp. 25.000,- dikalikan banyaknya Hak Atas Tanah Obyek Hak Tanggungan.

⁴⁸ Marta Hamar Hudin. *wawancara*, Staf Kantor Pertanahan Jakarta Timur, Kantor Pertanahan Jakarta Timur, tanggal 19 September 2008.

⁴⁹ Pengelolaan atas aset-aset tersebut dibagi menjadi dua bagian berdasarkan status aset-aset tersebut, yaitu:⁴⁹ a) Untuk aset yang terkait perkara diserahkan kepada Tim Pemberesan BPPN, dan kemudian dikelola oleh Departemen Keuangan dan b) Untuk aset yang tidak terkait perkara dikelola untuk dan atas nama Menteri Keuangan oleh PT. Perusahaan Pengelola Aset (Persero) (PPA) yang didirikan berdasarkan PP Nomor : 10 tahun 2004 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

⁵⁰ Marta Hamar Hudin, *wawancara*, Staf Kantor Pertanahan Jakarta Timur, Kantor Pertanahan Jakarta Timur, tanggal 19 September 2008.

oleh PT. Bank Niaga (sekarang PT. Bank CIMB Niaga, setelah *merger* dengan PT. Bank LIPPO).

Namun demikian, dalam prakteknya apabila kreditornya bank yang telah dilikuidasi, maka tidak hanya Surat Roya yang diperlukan tetapi ada dokumen tambahan lainnya berupa riwayat peralihan dari kreditor lama (yang pertama) beralih ke kreditor baru. Artinya dokumen yang menyatakan bahwa kreditor lama telah dilikuidasi dan selanjutnya asetnya telah dialihkan kepada pihak lain (kreditor baru) yang dalam hal ini bisa diambilalih oleh PT. PPA (dahulu BPPN) ataupun pihak lain yaitu bank lain (aset PT. Bank Papan Sejahtera telah ditangani dan diambil alih oleh PT. Bank Niaga) termasuk perubahan anggaran dasar apabila kreditor telah berubah nama dan/atau *merger* (PT. Bank CIMB Niaga, PT. Bank Niaga *merger* dengan PT. Bank LIPPO, PT. Bank Bumi Daya *merger* dengan beberapa bank lainnya menjadi PT. Bank Mandiri).⁵¹

Pada prinsipnya pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Jakarta Timur dalam melaksanakan tugas pelayanan kepada masyarakat tetap berpedoman pada ketentuan yang ada. Artinya, untuk pelaksanaan permohonan pencoretan Hak Tanggungan (Roya) untuk kreditor bank yang telah dilikuidasi adalah sesuai (sama) dengan permohonan pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada umumnya. Selama semua berkas-berkasnya lengkap, maka akan diproses sesuai prosedur yang berlaku, yaitu :

1. Surat Permohonan dari pemegang hak atau kuasanya;
2. Identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang);
3. Sertipikat Hak Atas Tanah;
4. Sertipikat Hak Tanggungan;
5. Consent Roya, apabila tidak diserahkan sertipikat Hak Tanggungan;
6. Surat Keterangan tentang hapusnya HT yang dibuktikan dengan:
 - a) Pernyataan dari kreditor bahwa hutangnya telah lunas, atau

⁵¹ Zulkifli Wildan, SH. MBA MKn. *wawancara*, Notaris & PPAT di Wilayah Jakarta Timur, tanggal 20 September, 2008.

- b) Risalah lelang, atauPembersihan HT berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan, atau Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

4. Hambatan/kendala yang dihadapi dalam permohonan Roya, apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan penyelesaiannya.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dalam praktek, khususnya yang menyangkut pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, masih banyak ditemukan hambatan/kendala-kendala baik yang bersifat teknis maupun adminstratif. Hal demikian juga terjadi pada Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

Berdasarkan hasil penelitian, kendala adimintratif tersebut antara lain adalah ada sertipikat yang mana kreditornya adalah bank yang telah dilikuidasi dan asetnya telah dikuasai oleh PT. PPA (dahulu BPPN), pada saat sertipikat akan di proses Roya, ternyata sertipikat tersebut hilang. Sehingga dalam masalah ini siapa yang berwenang mengajukan permohonan penggantian sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat).

Untuk mengatasi kendala tersebut, pihak Kantor Pertanahan Jakarta Timur akan melihat dahulu dokumen-dokumen yang ada, khususnya yang menyangkut kondisi dari bank selaku kreditor yang telah dilikuidasi (BBO).⁵² Hal ini dikarenakan ada bank yang asetnya telah dialihkan dan/atau diambil alih oleh bank lain (contohnya PT. Bank Papan Sejahtera yang dialihkan kepada PT. Bank Niaga) atau diambil alih oleh PT. PPA (dahulu BPPN) seperti contohnya aset PT. Bank Summa.⁵³

⁵² Kewenangan yang diperoleh PT. PPA dari Menteri Keuangan berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Aset tanggal 24 Maret 2004 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 2004 tentang pendirian PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero) (PPA) adalah sebagai berikut: 1) Restrukturisasi Aset; 2) Kerjasama dengan pihak lain dalam rangka peningkatan nilai asset; 3) Penagihan piutang, dan. 4) Penjualan.

⁵³ Haji Mohammad Tohir, *wawancara*, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Jakarta Timur, Kantor Pertanahan Jakarta Timur, tanggal 19 September, 2008.

Selanjutnya menurut Tohir, apabila ternyata bank selaku kreditor yang telah dilikuidasi (BBO) asetnya dialihkan dan/atau diambil alih oleh bank lain, maka yang berhak untuk mengajukan Roya ataupun permohonan penggantian sertipikat adalah bank yang mengambil alih aset bank selaku kreditor yang telah dilikuidasi (BBO). Termasuk apabila yang mengambil alih adalah PT. PPA (dahulu BPPN), maka yang berhak adalah PT. PPA (dahulu BPPN).⁵⁴

Pemerintah Republik Indonesia telah memberikan mandat perluasan tugas kepada PT. Perusahaan Pengelola Aset (Persero) ("PT. PPA") melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor : 61 Tahun 2008, yang merupakan Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 2004 Tentang Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bidang Pengelolaan Aset. Peraturan Pemerintah Nomor : 61 Tahun 2008 menegaskan maksud dan tujuan Persero adalah untuk :

- a) Pengelolaan aset Negara yang berasal dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional setelah pengakhiran tugas dan pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional, untuk dan atas nama Menteri Keuangan;
- b) Restrukturisasi dan/atau revitalisasi Badan Usaha Milik Negara;
- c) Kegiatan investasi; dan
- d) Kegiatan pengelolaan aset Badan Usaha Milik Negara.

PP Nomor : 61 Tahun 2008 telah ditandatangani oleh Presiden Republik Indonesia pada tanggal 4 bulan September Tahun 2008 dan berdasarkan perluasan tugas ini, maka masa tugas PT. PPA tidak lagi akan berakhir pada akhir Februari 2009, melainkan berubah menjadi Persero dengan masa kerja jangka panjang (*going concern company*).

Berikutnya kendala yang bersifat teknis, adalah dalam pemberian kredit sindikasi, yang mana dalam pemberian Hak Tanggungan terdapat 5 (lima) bank selaku kreditor, namun penulisan dalam sertipikat Hak Tanggungan hanya tercantum 4 (empat) bank dan bank yang tidak tercantum tersebut ternyata telah dilikuidasi yang asetnya selanjutnya dikuasai oleh PT. PPA (dahulu BPPN).

⁵⁴ Haji Mohammad Tohir, *wawancara*, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Jakarta Timur, Kantor Pertanahan Jakarta Timur, tanggal 19 September, 2008.

Pada saat akan di Roya, siapa yang berhak untuk mengeluarkan Surat Royanya. Apakah cukup 4 (empat) bank sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan atau juga memerlukan surat dari PT. PPA (dahulu BPPN) selaku pemegang aset dari bank yang dilikuidasi sebagai salah satu kreditornya.

Dalam perjanjian kredit sindikasi diatur segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak baik pihak pemberi kredit maupun penerima kredit. Juga ditentukan kewenangan dan kewajiban dari agen bank yang ditunjuk. Bila terjadi perbedaan pendapat atau sengketa diantara para pihak berkenaan dengan pelaksanaan fasilitas kredit sindikasi, maka perjanjian kredit sindikasi itulah yang akan dijadikan dasar dan rujukan bagi para pihak untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau sengketa diantara mereka.

Klausula-klausula yang dicantumkan dalam perjanjian kredit sindikasi pada dasarnya hampir sama dengan perjanjian kredit biasa tetapi pada perjanjian kredit sindikasi klausula-klausula yang dicantumkan lebih terperinci sebagai berikut :

- a. Definisi untuk menyeragamkan pengertian-pengertian yang dipakai dalam perjanjian sindikasi,
- b. Jumlah kredit dan tujuan penggunaan kredit,
- c. Bunga kredit,
- d. Jangka waktu kredit,
- e. Biaya-biaya yang harus dibayar debitor,
- f. Denda,
- g. Syarat-syarat penarikan kredit,
- h. Cara pembayaran kewajiban penerima kredit,
- i. Pembayaran kembali,
- j. Hal-hal yang wajib dilakukan oleh penerima kredit,
- k. Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh penerima kredit,
- l. Jaminan kredit,
- m. Keagenan.

Adapun hal-hal yang wajib dilakukan oleh penerima kredit sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 perjanjian kredit antara lain penerima kredit wajib mempergunakan kredit

sesuai dengan tujuan penggunaan kredit, memberitahukan melalui agen tentang perkara perdata yang terjadi terhadap penerima kredit, membayar kewajiban pajak, menyalurkan aktivitas keuangannya melalui agen, menyampaikan laporan keuangan tahunan kepada agen, mengasuransikan jaminan secara terus menerus selama hutang belum dinyatakan lunas dengan *Banker's clause* atas nama agen.

Dalam praktik, bank tidak bersedia untuk memegang jaminan dengan peringkat Hak Tanggungan kedua meskipun hak atas tanah yang dijaminakan memiliki nilai tinggi. Untuk mengatasi keberatan bank-bank karena adanya peringkat Hak Tanggungan kedua maka para kreditor mengadakan perjanjian yang disebut *security sharing agreement* atau perjanjian pembagian hasil jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit sindikasi.

Security sharing agreement lebih banyak mengatur untuk kepentingan para kreditor sindikasi namun kehadiran pihak debitor sebagai pemilik barang jaminan dan turut menandatangani perjanjian pembagian hasil jaminan adalah untuk mengetahui dan menyetujui serta terikat dengan segala akibat hukum yang terjadi sehubungan dengan isi perjanjian.

Dalam *security sharing agreement* ditegaskan kembali hak-hak para kreditor antara lain berhak untuk meminta pelaksanaan eksekusi jaminan, berhak untuk memberi penilaian telah terjadinya peristiwa, kelalaian sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit sindikasi, serta berhak atas pembayaran yang diterima oleh agen sesuai dengan penyertaan masing-masing bank.

Salah satu klausul dalam *security sharing agreement* mencantumkan bahwa para pihak telah setuju dan mufakat untuk membagi seluruh hasil penjualan barang jaminan diantara mereka untuk dibagikan secara *pari passu*.

Pari passu artinya pembagian secara proporsional diantara para kreditor atas setiap pembayaran uang yang merupakan hasil eksekusi jaminan atau hasil penagihan kepada debitor tanpa ada hak istimewa atau hak didahulukan pada masing-masing kreditor dan sisa piutang masing-masing kreditor setelah pembagian dilaksanakan akan

mendapatkan sejumlah uang dan posisi piutang yang sebanding dengan bagian kredit masing-masing kreditor.

Dengan adanya *security sharing agreement*, para kreditor memiliki peringkat dan hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan jaminan jika debitor wanprestasi.

Security sharing agreement ada yang dibuat menjadi satu dengan perjanjian kredit tetapi ada pula yang dibuat terpisah dengan perjanjian kredit. Faktor pertimbangan *security sharing agreement* dibuat menjadi satu dengan perjanjian kredit adalah untuk efisiensi waktu dan biaya.

Tujuan dari klausul *pari passu* adalah untuk memastikan bahwa penerima kredit tidak memberikan prioritas kepada seorang kreditor sindikasi sehingga besarnya jumlah penyertaan masing-masing bank dalam suatu pembiayaan sindikasi tidak mempengaruhi kedudukan dari masing-masing bank tersebut dengan perkataan lain tidak ada suatu hak istimewa diantara bank-bank peserta sindikasi khususnya terhadap pembagian hasil jaminan secara *pari passu*.

Pengikatan jaminan Hak Tanggungan dalam kredit sindikasi dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya akta tersebut didaftarkan di Kantor pendaftaran tanah untuk dibuat Sertipikat Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk menentukan lahirnya Hak Tanggungan.

Peran dari agen dimulai setelah perjanjian kredit sindikasi ditandatangani. Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan dilakukan oleh *security agent* untuk kepentingan para kreditor. Pengikatan jumlah Hak Tanggungan tidak dilakukan antara debitor dengan agen jaminan yang bertindak untuk dan atas nama para kreditor lain.

Dengan demikian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan pada bagian komparasi mencantumkan identitas pihak pemberi hak tanggungan, pihak yang ditunjuk sebagai agen, serta nama dan tempat kedudukan kreditor lain yang mewakili disebutkan sebagai penerima hak tanggungan.

Dalam pembahasan sebelumnya telah dijelaskan bahwa semua kreditor sindikasi mempunyai tingkatan yang sama oleh karena itu apabila Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitor adalah Hak Tanggungan peringkat pertama maka semua kreditor sindikasi sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama.

Setelah dilakukan pengikatan jaminan hak tanggungan, agen jaminan berkewajiban menyimpan bukti pemilikan barang jaminan dan dokumen jaminan yang asli seperti sertifikat hak tanggungan, kata pemberian hak tanggungan, dan salinan akta tanah. Kepada peserta sindikasi lainnya, agen jaminan akan memberikan fotocopi surat-surat barang jaminan yang telah dilegalisir oleh agen.

Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank tentunya mempunyai tujuan untuk mendapatkan pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang ataupun di bawah tangan apabila debitor cidera janji. Meskipun Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi hal tersebut tidak akan ada artinya jika bank tidak dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Berkenaan dengan hal tersebut, perlu ditempuh langkah-langkah preventif yang tujuannya agar pembebanan Hak Tanggungan tidak mengandung cacat yuridis.

Agar dikemudian hari bank tidak menghadapi kesulitan dalam melakukan eksekusi atau menjual tanah obyek Hak Tanggungan, langkah awal yang harus dilakukan oleh petugas bank adalah meneliti keakurasian data hak atas tanah yakni dengan memperhatikan beberapa aspek yuridis sebagai berikut :

a. Segi kepemilikan tanah.

Suatu langkah awal yang harus ditempuh oleh bank berkaitan dengan jaminan berupa tanah, bank harus yakin betul berhadapan dengan pemilik hak atas tanah. Dalam praktik dapat terjadi sertifikat tanah sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya misalnya karena tanah tersebut telah beralih kepada ahli waris dan belum dibalik nama, atau tanah telah dijual kepada pihak lain tetapi belum dilakukan balik nama di Kantor Pertanahan.

Meskipun kemungkinan terjadinya sangat kecil, tetapi hal tersebut dapat dijumpai dalam praktik.

b. Segi keabsahan sertipikat tanah.

Pada umumnya bank hanya menerima tanah yang telah bersertipikat sebagai obyek jaminan kredit. Sertipikat yang diserahkan kepada bank harus diperiksa dengan sangat teliti apakah telah dibebani jaminan oleh pihak lain atau sedang dalam sengketa. Sebelum dijadikan jaminan kredit, bank harus meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan.

c. Pemeriksaan lokasi tanah.

Selain dilakukan pemeriksaan terhadap sertipikat tanah, harus pula diperiksa letak tanah yang bersangkutan.

Hal ini untuk memastikan kebenaran lokasi tanah, mencocokkan letak dan batas tanah antara rincian yang terdapat dalam sertipikat dengan keadaan sebenarnya, yang lazim disebut dengan *plotting*. Plotting adalah upaya pencocokan letak dan batas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya antara rincian yang tercantum dalam dokumen /sertipikat tanah dengan keadaan sebenarnya di lokasi secara fisik.

Kunjungan ke lokasi tanah dimaksudkan untuk memperoleh keyakinan mengenai letak dan batas tanah berikut bangunan di atasnya (bila ada) yang dijadikan jaminan kredit dan untuk memperoleh informasi mengenai nilai pasar atas tanah tersebut.

Apabila dalam melaksanakan plotting menghadapi kesulitan teknis sehingga menimbulkan keragu-raguan, bank dapat meminta bantuan kepada Kantor Pertanahan setempat. Plotting dilakukan bersamaan dengan penyusunan Perangkat Aplikasi Kredit yaitu pada saat tanah/bangunan akan diserahkan kepada bank sebagai jaminan kredit. Apabila bank menganggap perlu dapat dilakukan plotting ulang pada saat-saat tertentu.

Hasil plotting dituangkan dalam sketsa gambar dan dibuat berita acara plotting.

Menurut penulis, guna lebih menjamin kepentingan kreditor aspek yuridis yang harus diperhatikan pada saat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau

badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Berkaitan dengan hal tersebut, apabila dalam pemberian Hak Tanggungan terdapat beberapa bank selaku kreditor dalam kredit sindikasi, maka beberapa bank tersebut menunjuk agen selaku wakil dari bank-bank tersebut untuk melaksanakan hal-hal yang berkaitan dengan pemberian kredit sindikasi tersebut. Dengan demikian, agen-lah yang selalu berhubungan dengan pihak ketiga termasuk BPN dalam hal pencoretan Hak Tanggungan (Roya)

Hak Tanggungan menganut asas pemisahan horizontal maka untuk mempertegas luas pembebanan Hak Tanggungan harus dinyatakan secara tegas. Artinya pembebanan Hak Tanggungan harus secara tegas meliputi benda-benda yang ada di atas tanah.

Apabila di atas tanah ada bangunan dan atau hasil karya dan atau mesin-mesin maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan sejelas mungkin bahwa Hak Tanggungan meliputi juga segala sesuatu yang ada di atas dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah yang bersangkutan.

Pelaksanaan eksekusi dilakukan agen jaminan atas permintaan kreditor lainnya setelah mereka memutuskan tindakan tersebut memang perlu dilakukan. Penjualan agunan merupakan *second way out* sebagai strategi terakhir untuk memperoleh pembayaran dari debitor. Yang dimaksud dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk menjual/melelang tanah, berikut bangunan dan mesin-mesin yang melekat pada bagian bagian gedung dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bangunan gedung dalam rangka pelunasan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan jika debitor cidera janji.

Tindakan-tindakan yang pada umumnya harus dilakukan dengan terlebih dahulu memperoleh kesepakatan mutlak dari semua peserta sindikasi apabila penerima kredit melakukan ingkar janji adalah melakukan eksekusi atas barang agunan, melakukan penyelamatan kredit dengan memberikan keringanan atau pengurangan baik jumlah utang pokok dan atau bunga, melakukan *reconditioning*, atau *rescheduling* atas kredit sindikasi yang mengalami masalah, memberikan *restructuring* atas jumlah kredit untuk

menyelamatkan kredit yang bermasalah. Demikian pula jika jaminan disita oleh pihak lain maka agen menunggu keputusan dari peserta sindikasi.

Langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh agen untuk melakukan penagihan kredit macet jika penerima kredit tidak kooperatif adalah :

1. Mendesak debitor untuk melakukan sendiri penjualan barang jaminan.

Agen dapat membantu debitor dengan cara mencarikan calon pembeli.

2. Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Apabila debitor wanprestasi, tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan disediakan cara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT yaitu menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi.

Pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan. Bank sering sulit sekali untuk dapat menemukan pembeli yang berminat untuk membeli barang agunan yang dijual bahkan sulit juga untuk menjual sekalipun dengan harga sedikit di bawah harga pasar.

Ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit apabila debitor tidak menyetujuinya.

Kendala yang dihadapi oleh bank apabila kredit sudah menjadi macet, yaitu bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari debitor. Dalam keadaan-

keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan daripada dijual di pelelangan umum.

Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah dapat terjadi misalnya karena nasabah debitor tidak bersedia ditemui oleh bank atau telah tidak diketahui lagi keberadaannya.

Menyadari akan sulitnya untuk memperoleh persetujuan pada saat kredit sudah menjadi macet, untuk mengatasinya pada saat kredit diberikan telah dipersyaratkan dalam perjanjian kredit bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan secara di bawah tangan.

Dari segi yuridis, pemberian kuasa seperti tersebut dimungkinkan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT. Untuk menghindari kemungkinan terjadinya gugatan, hendaknya di dalam surat kuasa untuk menjual di bawah itu ditetapkan harga minimal tertentu atau ditetapkan bahwa penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan harga yang ditetapkan oleh perusahaan penilai yang independen.

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT, setelah ada persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam dua surat kabar harian serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Setiap hasil dari perjanjian barang jaminan setelah dikurangi biaya-biaya pajak, premi asuransi, biaya-biaya urusan hukum, akan dibagikan kepada para kreditor secara pari passu.

Apabila hasil eksekusi Hak Tanggungan tidak mencukupi untuk melunasi seluruh hutang debitor, maka para kreditor yang diwakili oleh agen dapat mengajukan sita terhadap benda-benda milik debitor yang lain dengan mengajukan permohonan sita kepada Pengadilan Negeri untuk diproses. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata yaitu apabila debitor cidera janji tidak melunasi utang yang diperolehnya dari para kreditor maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan debitor tanpa kecuali merupakan sumber pelunasan bagi utangnya.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, menurut penulis, mengingat Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasainya atau memiliki objek Hak Tanggungan itu. Apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh penerima Hak Tanggungan, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula diiadakan dari pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Jika tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus, sehingga tidak lagi mengikat pihak ketiga.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) UUHT, menetapkan bahwa :

Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Selanjutnya dalam penjelasan atas Pasal 22 ayat (1) UUHT, dinyatakan bahwa :

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau royas Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Dari ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa pencoretan Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya merupakan tindakan administratif saja dan tidak berpengaruh terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 18 UUHT.

Apabila Hak Tanggungan (karena sesuatu hal) suatu ketika telah menjadi hapus, peristiwa hapusnya beban Hak Tanggungan juga perlu direkam dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pencoretan Hak Tanggungan, yang disebut Royas merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah

selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Hak Tanggungan hapus bukan karena Roya, melainkan justru karena Hak Tanggungan sudah hapus, maka perlu diikuti dengan pencoretan catatan (Roya) beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁵⁵

Apabila dicermati, ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT, pencoretan (Roya) beban persil jaminan Hak Tanggungan baru dilakukan apabila Hak Tanggungannya telah hapus sebagaimana diatur dalam maksud dalam Pasal 18 UUHT. Tindakan pencoretan Hak Tanggungan merupakan tindakan kemudian, setelah Hak Tanggungan dinyatakan hapus.

Dengan demikian, tidak tertutup kemungkinan, bahwa ada sertipikat yang masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan, meskipun dalam kenyataannya Hak Tanggungan telah hapus. Hal demikian terjadi apabila pihak yang berkepentingan tidak cepat mengajukan permohonan pencoretan (Roya), hal ini sebenarnya didasarkan atas prinsip yang dianut UUHT, yaitu pada dasarnya Hak Tanggungan untuk waktu yang tidak terbatas.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa Roya dilaksanakan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini, tentunya pihak yang paling berkepentingan adalah pemilik tanah yang menjadi jaminan.

Dalam hal ini pemilik tanah mempunyai kepentingan agar catatan pembebanan dalam sertipikat hak atas tanahnya dihapus (dicoret), hal ini karena calon pembeli atau penerima jaminan berikutnya (kreditor) menghendaki agar tanah yang akan dibeli atau akan menjadi jaminan harus “bersih” dari catatan pembebanan yang ada meskipun telah ada Surat Roya.⁵⁶

Apabila kreditor yang telah berubah (dilikuidasi dan/atau dialihkan), dalam prakteknya tidak diadakan perubahan catatan pada Sertipikat Hak Tanggungan maupun sertipikat hak atas tanah yang dibebani. Hanya pada

⁵⁵ J. Satrio, *Op Cit.* Hal. 293-294.

⁵⁶ Iswandono Poerwodinoto, *wawancara*, Notaris & PPAT di Wilayah Jakarta Timur, tanggal 16 Oktober 2008.

saat akan melakukan pencoretan (Roya), maka akan timbul masalah siapa yang berhak mengeluarkan Surat Royanya.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dapat diatasi dengan meminta Surat Roya kepada kreditor baru (dalam hal ini PT. PPA atau bank pengelola aset yang telah dilikuidasi).⁵⁷ Selain Surat Roya, diperlukan pula dokumen tambahan lainnya berupa riwayat peralihan dari kreditor lama (yang pertama) beralih ke kreditor baru. Artinya dokumen yang menyatakan bahwa kreditor lama telah dilikuidasi dan selanjutnya asetnya telah dialihkan kepada pihak lain (kreditor baru) yang dalam hal ini bisa diambil alih oleh PT. PPA (dahulu BPPN) ataupun pihak lain yaitu bank lain.

Namun dalam kenyataannya, meskipun Surat Roya telah dikeluarkan oleh kreditor yang baru, akan tetapi dokumen tambahan berupa riwayat peralihan (dalam hal ini yang dilikuidasi dan selanjutnya dikuasai oleh PT.PPA) banyak yang hilang karena terlalu seringnya beralih dari bank lain ke BPPN selanjutnya ke PT. PPA. Sehingga menyulitkan debitor dan pihak yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan pencoretan (Roya) Hak Tanggungan yang membebani tanahnya.⁵⁸

Apabila pihak Notaris & PPAT yang mengurus permohonan pencoretan (Roya) tersebut mempunyai dokumennya atau setidaknya dapat mengusahakan, tidak masalah. Akan tetapi bagaimana dengan masyarakat

⁵⁷ Dengan berakhirnya masa tugas Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 27 Februari 2004 yang didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor : 15 tahun 2004 dan sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat 2 PP Nomor : 17 Tahun 1999, maka segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan negara yang pengelolaannya dilakukan oleh Menteri Keuangan dan selanjutnya seluruh aset tersebut diserahkan kepada PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT.PPA) yang didirikan berdasarkan PP Nomor : 10 tahun 2004 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

⁵⁸ Mita Nursita Gunawan, *wawancara*, Notaris & PPAT di Wilayah Jakarta Timur, tanggal 16 Oktober 2008.

biasa yang hanya ingin mengurus permohonan pencoretan (Roya), maka akan mengalami kesulitan karena keterbatasan informasi mengenai hal tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, untuk mengatasi masalah tersebut, pihak Kantor Pertanahan Jakarta Timur hanya meminta semacam Surat Keterangan dari kreditor baru (PT.PPA) yang menyatakan bahwa kreditor awal telah dilikuidasi dan sekarang asetnya telah dilikuidasi oleh PT.PPA dan menyatakan bahwa debitor yang bersangkutan telah lunas kreditnya, sehingga Hak Tanggungan menjadi hapus untuk selanjutnya dapat mengajukan permohonan pencoretan (Roya).

Menurut penulis, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (4) UUHT yang menyatakan bahwa dalam hal sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas, dapat diganti dengan suatu pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas. Demikian pula apabila Hak Tanggungan hapus karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, oleh pihak yang berkepentingan harus diupayakan adanya bukti tertulis yang menyatakan bahwa kreditor Hak Tanggungan telah melepaskan Hak Tanggungannya.

Selain masalah-masalah tersebut, berdasarkan hasil penelitian dilapangan ditemukan bahwa oleh karena terlalu sering beralih dari satu pihak ke pihak lain (khususnya dari BPPN ke PT. PPA) dan terlalu

banyaknya berkas, maka tidak sedikit dokumen yang hilang termasuk Sertipikat Hak Tanggungan. Apabila hal ini terjadi, untuk mengatasinya pihak kantor Pertanahan Jakarta Timur selain meminta Surat Roya dan riwayat peralihan juga meminta akta *Consent Roya* yang dibuat dihadapan Notaris atau kreditor, yang tentunya menambah kerepotan dan waktu serta biayanya.

Berkaitan dengan hal ini, menurut J. Satrio cukup mengherankan karena *Consent Roya* biasa dipakai untuk mengganti Surat Roya yang hilang, akan tetapi dalam hal ini digunakan untuk mengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang.⁵⁹

Apabila pihak kreditor tetap tidak mau memberikan akta *Consent Roya*, padahal dalam kenyataannya debitor telah melunasi hutangnya, maka pihak yang berkepentingan (khususnya debitor) mengajukan permohonan pencoretan (Roya) Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang meliputi terdaftarnya objek Hak Tanggungan tersebut.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (5) UUHT, untuk selanjutnya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, pihak BPN - dalam hal ini Kantor Pertanahan Jakarta Timur - melaksanakan pencoretan (Roya) Hak Tanggungan yang dimaksud.

Pendapat penulis mengenai royas hak tanggungan ini adalah :

1. Roya hak tanggungan dilakukan oleh agen, apabila bank dalam sindikasi telah menunjuk agen dalam pelaksanaan sindikasi.
2. Apabila bank telah di likuidasi di ambil BPPN atau PT. PPA, maka yang membuat surat permohonan royas adalah PT. PPA.

⁵⁹ J. Satrio, *Op. Cit*, Hal. 289.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan roya hak tanggungan dalam hal bank dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur yaitu bahwa dalam surat permohonan roya tersebut kreditor melampirkan asli sertifikat hak atas tanah dan asli sertifikat Hak Tanggungan dan dalam sertifikat hak atas tanah disebut klausula roya hutang sudah dibayar lunas. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan roya atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah debitor, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut hapus.
2. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan roya, apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur baik yang bersifat teknis maupun administratif. Kendala administratif tersebut antara lain adalah ada sertifikat yang mana krediturnya adalah bank yang telah dilikuidasi dan asetnya telah dikuasai oleh PT. PPA (dahulu BPPN), pada saat sertifikat akan di proses roya, ternyata sertifikat tersebut hilang. Sehingga dalam masalah ini siapa yang berwenang mengajukan permohonan penggantian sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat).

Berdasarkan hasil penelitian, kendala administratif tersebut antara lain adalah ada sertifikat yang mana krediturnya adalah bank yang telah dilikuidasi dan asetnya telah dikuasai oleh PT. PPA (dahulu BPPN), pada saat sertifikat akan di proses roya,

ternyata sertifikat tersebut hilang. Sehingga dalam masalah ini siapa yang berwenang mengajukan permohonan penggantian sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat).

Untuk mengatasi kendala tersebut, pihak Kantor Pertanahan Jakarta Timur akan melihat dahulu dokumen-dokumen yang ada, khususnya yang menyangkut kondisi dari bank selaku kreditor yang telah dilikuidasi (BBO). Hal ini dikarenakan ada bank yang asetnya telah dialihkan dan/atau diambil alih oleh bank lain (contohnya PT. Bank Papan Sejahtera yang dialihkan kepada PT. Bank Niaga) atau diambil alih oleh PT. PPA (dahulu BPPN) seperti contohnya aset PT. Bank Summa.

Selanjutnya kendala yang bersifat teknis, adalah dalam pemberian kredit sindikasi, yang mana dalam pemberian Hak Tanggungan terdapat 5 (lima) bank selaku kreditor, namun penulisan dalam sertifikat Hak Tanggungan hanya tercantum 4 (empat) bank dan bank yang tidak tercantum tersebut ternyata telah dilikuidasi yang asetnya selanjutnya dikuasai oleh PT. PPA (dahulu BPPN). Pada saat akan di-Roya, siapa yang berhak untuk mengeluarkan Surat Royanya. Apakah cukup 4 (empat) bank sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Tanggungan atau juga memerlukan surat dari PT. PPA (dahulu BPPN) selaku pemegang aset dari bank yang dilikuidasi sebagai salah satu krediturnya.

Dalam hal ini tersebut apabila ternyata bank selaku kreditor yang telah dilikuidasi (BBO) asetnya dialihkan dan/atau diambil alih oleh bank lain, maka yang berhak untuk mengajukan Roya ataupun permohonan penggantian sertifikat adalah bank yang mengambil alih aset bank selaku kreditor yang telah dilikuidasi (BBO). Termasuk apabila yang mengambil alih adalah PT. PPA (dahulu BPPN), maka yang berhak adalah PT. PPA (dahulu BPPN).

B. Saran

1. Hendaknya pihak kreditor dalam hal ini PT. PPA selaku pemegang Hak Tanggungan lebih meningkatkan kerja sama dengan pihak Kantor Pertanahan setempat, agar lebih teliti dalam pengelolaan dokumen-dokumen khususnya yang menyangkut aset bank yang dilikuidasi;
2. Perlu adanya persamaan pandangan oleh semua pihak yang terkait dalam mengelola aset bank yang dilikuidasi agar tidak ada kesan saling lempar tanggung jawab dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris hendaknya para notaris lebih memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, sehingga akta yang dibuatnya tetap sebagai akta otentik.

DAFTAR PUSTAKA

1. Literatur

- A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.
- Abdulkadir Muhammad, 1992. *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- , 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Habib Adjie, 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*,” Cet. Kedua, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Irawan Soehartono, 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya
- J.Satrio, 1994. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni.
- Muchdarsyah Sinungan, 1990. *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Tograf. Yogyakarta.
- Purwahid Patrik, 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*, Semarang : Badan Penerbit UNDIP.
- , 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju.
- R. Setiawan, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Pradnya Paramita
- R. Sugondo Notodisoerjo, 1993. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Rene Devid and John. E.C. Brierley:1978. *"Major Legal Systems in the World Today,"* Second Edition, (London: Stevens & Sons).

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Salim H.S. 2003 *Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.

Soegiono, 2001. *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung : Alfabeta.

Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Soetrisno Hadi, 1985. *Metodolog Reseach Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM.

Sri Soedewi Masjoen Sofwan, 1990. *Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gadjah Mada.

-----, 1990 *Hukum Perutangan Bagian B*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

Sudikno Mertokusumo, 1999. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*," Cet. Kedua, Liberty Yogyakarta

Sutardja Sudrajat, 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung : Mandar Maju.

2. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Artikel, Makalah dan Karya Ilmiah

- Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996.

